

Ingtalan adásvételi szerződés

Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1.	
Dátum: 2024 AUG 05.	Iktatószám: 590289

mely létrejött egyrészről

Zólyomi András (szül.: , születési neve: , sz.sz.: , anyja neve: , adóazonosító jele: , szig.szám:) 2091 Etyek, Szabadsz. u. 11. sz. alatti lakos, magyar állampolgár, mint 2/4 arányban eladó, a továbbiakban: Eladó1,
és

Bárany Renáta (szül.: , születési neve: , anyja neve: , sz.sz.: , adóazonosító jele: , szig.szám:) 2040 Budaörs, Rákóczi Ferenc u. 34. sz. alatti lakos, magyar állampolgár, mint 1/4 arányban eladó, a továbbiakban: Eladó2,
és

Zólyomi Balázs (szül.: , születési neve: , anyja neve: , sz.sz.: , adóazonosító jele: , szig.szám:) 2091 Etyek, Vadvirág u. 2. 1. emelet 4. sz. alatti lakos, magyar állampolgár, mint 1/4 arányban eladó, a továbbiakban: Eladó3, (Eladó1, Eladó2, Eladó3 a továbbiakban együtt: Eladók)

másrészről

Füzik Bence (szül.: , születési neve: , anyja neve: , sz.sz.: , adóazonosító jele: , szig.szám:) 1039 Budapest, Hadrianus u. 3. 4. emelet 34. sz. alatti lakos, magyar állampolgár, mint vevő, a továbbiakban: Vevő,
és

Füzik Sándor (szül.: , születési neve: , sz.sz.: , anyja neve: , adóazonosító jele: , szig.szám:) 1039 Budapest, Hadrianus u. 3. 4. emelet 34. sz. alatti lakos, magyar állampolgár, haszonélvező, a továbbiakban: Haszonélvező, Vevő és Haszonélvező együtt: Vevők, Eladók és Vevők együttesen szerződő felek – között az alulírt napon és helyen, az alábbi tartalommal:

I. A jogügylet tárgya

1. Az ingatlan-nyilvántartás szerint Eladó1 2/4 arányú, Eladó2 1/4 arányú, Eladó3 1/4 arányú közös tulajdonát képezi a Fejér Vármegyei Kormányhivatalban Etyek, zártkert 2027 helyrajzi szám alatt nyilvántartott 1557 nm területű szőlő és gazdasági épület művelési ágú, 9.75 Ak értékű, 2 minőségi osztályú terület. Az ingatlan természetben 2091 Etyek, Öreghegyi út 66. sz. alatt fekszik. (A továbbiakban: Ingatlan).
2. Az Ingatlan 2024. június 22. napján, eljáró ügyvéd által a TAKARNET rendszerből 30005/10839/2024. számon lekért tulajdoni lapja elintézetlen széljegyet, teherlapja bejegyzést nem tartalmaz.
3. Eladók kijelentik, hogy harmadik személynek nincs az ingatlanra vonatkozó olyan, ingatlan-nyilvántartási bejegyzéstől függetlenül fennálló joga, amely a Vevő tulajdonszerzését, zavartalan birtoklását és jogai gyakorlását akadályozná.
4. Eladók büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a jelen szerződés aláírásának napját megelőzően az Ingatlant más személy részére nem idegenítették el, nem terheltek meg, és tudomásuk szerint nincs olyan eljárás folyamatban, amely új jogok vagy tények be- vagy feljegyzésével járna.
5. Eladók kijelentik, hogy az Ingatlan nem képezi gazdasági társaság vagy más vállalkozás székhelyét, telephelyét, fióktelepét.

Zólyomi András
eladó1

Bárany Renáta
eladó2

Zólyomi Balázs
eladó3

Füzik Bence
vevő

Füzik Sándor
haszonélvező

dr. Buzál Attila
ügyvéd
DR. BUZÁL ATTILA
ÜGYVÉD
2091 Etyek, Kossuth u. 14.
T.: 06-20-982-1985
Adószám: 53731922-1-27

6. Szerződő felek megállapítják, hogy a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 18. §-ában meghatározott személyeket elővásárlási jog illeti meg.
7. Figyelemmel a 6. pontban foglaltakra, Eladók a jelen ingatlan adás-vételi szerződést kéri vételi ajánlatnak is elfogadni, azzal, hogy az elővásárlási jog gyakorlása érdekében az adás-vételi szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendeletben meghatározottak teljesítése érdekében - jelen szerződés aláírását követő nyolc napon belül - közvetlenül megkeresik az illetékes kormányhivatalt.

II. Az adásvételre vonatkozó megállapodás'

8. Eladók szavatosság terhével eladják, Vevő megveszi 1/1 arányban az általa megtekintett állapotban az 1. pontban körül írt Ingatlant mindösszesen 18.000.000,- Ft, azaz tizennyolcmillió forint vételárért. Eladók rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett tulajdoni hányadaiknak megfelelően részesülnek az Ingatlan vételárából.
9. Vevő jelen szerződéssel megszerzett ingatlanon, az ingatlan egészére, ingyenesen, 20 év határozott időre hasznélvezeti jogot alapít Füzik Sándor hasznélvező javára, melyet hasznélvező elfogad.
10. Szerződő felek az Ingatlan vételárából a termőföld értékét 5.400.000,- Ft, azaz ötmillió-négyszázezer forintban, a gazdasági épület (pince) értékét 12.6000.000,-Ft, azaz tizenkettőmillió-hatszázezer forintban határozzák meg.
11. Szerződő felek a termőföld vételárát arra tekintettel állapították meg, hogy a területen 120 tőke új telepítésű chardonnay és a 70 évek közepén telepített Csft vegyes borszőlő ültetvény található, amely fa támrendszerű. A gazdasági épület műemlék jellegű autentikus etyeki présház és pince, benne bálványpréssel, és pihenő helyiséggel.
12. Vevő az Ingatlan vételárát az alábbiak szerint fizeti meg Eladóknak:
13. Vevő az Ingatlan vételárából jelen szerződés aláírását követő 3 (három) napon belül Eladók részére összesen 1.500.000,- Ft, azaz egymillió-ötszázezer forintot I. vételárrészlet jogcímén átutalással fizet meg, mely összeget szerződő felek egyben foglalónak minősítik. Felek a foglaló jogi természetével tisztában vannak, azaz a foglalót adó fél a szerződés neki felróható meghíúsulása esetén az adott foglalót elveszíti, a foglalót kapó fél a szerződés neki felróható meghíúsulása esetén a kapott foglaló kétszeresét köteles visszatéríteni. A foglaló a szerződés teljesülése esetén a teljes vételárba beszámít.
14. Vevő szerződés aláírását megelőzően Eladó1 MBH Banknál vezetett: 18203662-01431408-10010010 számlájára 500.000,- Ft, azaz ötszázezer forintot, Eladó2 UniCredit Hungary Banknál vezetett 10918001-00000019-60540005 számlájára 500.000,- Ft, azaz ötszázezer forintot, míg Eladó3 OTP Banknál vezetett 11773360-01965672 számlájára 500.000,- Ft, azaz ötszázezer forintot utalt „Etyek 2027 hrsz I. vételárrészlet” közleménnyel, Eladók jelen szerződés aláírásával az I. vételárrészlet számlájukon történt jóváírását elismerik és nyugtázzák.
15. Vevő Eladók részére az Ingatlan teljes vételárából fennmaradó összeget, mely összesen 16.500.000,- Ft, azaz tizenhatmillió-ötszázezer forint, legkésőbb attól a naptól számított 15. napon belül fizeti meg II. egyben utolsó vételárrészlet jogcímén átutalással Eladóknak, a jelen szerződés 14. pontjában meghatározott fizetési számlájára, ha jelen szerződést az illetékes vármegyei kormányhivatal jóváhagyta, a jóváhagyó hatósági határozatot eljáró ügyvéd kézhez vette, és erről a tényről Eladókat és Vevőt eljáró ügyvéd drbuzalattila@gmail.com email címről az zolyomibalazs23@gmail.com és zolyomirenata1010@gmail.com és a fuzikpinceszet@gmail.com címeken értesítette.

Zólyomi András
eladó1

Bárány Renáta
eladó2

Zólyomi Balázs
eladó3

Füzik Bence
vevő

Füzik Sándor
hasznélvező

dr. Buzál Attila
ügyvéd

DR. BUZÁL ATTILA
ÜGYVÉD

2091 Etyek, Kossuth u. 14. 2
T.: 06-20-982-1985
Adószám: 53731922-1-27

16. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződés 15. pontjában meghatározott határidőn belül Eladó1 részére 8.500.000,- Ft, azaz nyolcmillió-ötszázezer forintot, Eladó2 részére 4.000.000,- Ft, azaz négymillió forintot, Eladó3 részére 4.000.000,- Ft, azaz négymillió forintot utal „Etyek 2027 hrsz II. vételár-részlet” közleménnyel, Eladók 14. pontban foglalt fizetési számlájára.
17. Eladók kijelentik, hogy a fent meghatározott bankszámlákra történő teljesítést a saját kezeikhez történő joghatályos teljesítésnek ismerik el. A banki utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az Eladók fentiekben megadott bankszámláján jóváírásra került.
18. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy abban a nem várt esetben, ha a jelen szerződés 6. pontjában meghatározott elővásárlási jog jogosultak elővásárlási jogukkal élnek, vagy a szerződést az illetékes kormányhivatal nem hagyja jóvá, és szerződő felek között a jelen szerződés ezen ok miatt nem jön létre – és csak akkor – a foglaló jogkövetkezményeit nem alkalmazzák.
19. Eladók jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállalnak arra, hogy a 18. pontban meghatározott esetben a foglaló teljes összegét attól a naptól számított 5 napon belül, amely napon az illetékes kormányhivatal által kibocsátott határozatot, melyben a szerződést az elővásárlási jog jogosultjával hagyták jóvá kézhez veszik, Vevő részére átutalással visszafizetik.
20. Szerződő felek megállapodnak, hogy ha Vevő a teljes vételárat Eladóknak megfizeti, akkor Eladók – külön nyilatkozatban - feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy az illetékes földhivatal Vevő 1/1 arányú tulajdonjogát vétel jogcímén és Haszonélvező 20 évig tartó haszonélvezeti jogát az ingatlan-nyilvántartásba az Ingatlan tulajdoni lapjára bejegyezze, ezzel egyidejűleg Eladók tulajdonjogát törölje.
21. A jelen szerződés aláírásával egy időben az Eladók letétbe helyezik dr. Buzál Attila ügyvéd letéteményesnél a Vevő 1/1 arányú tulajdonjogának és Haszonélvező 20 évig tartó haszonélvezeti jogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez szükséges hozzájáruló nyilatkozatuk 4 (négy) eredeti, általuk aláírt példányát, egy-egy saját példány megtartása mellett. A hozzájáruló nyilatkozat letétbe vételét dr. Buzál Attila ügyvéd a jelen szerződésen tett ellenjegyzésével igazolja. Eladók jelen szerződés aláírásával is kötelezettséget vállalnak arra, hogy az Ingatlan teljes vételára maradéktalan megfizetéséről haladéktalanul értesítik az eljáró ügyvédet.
22. Dr. Buzál Attila, eljáró ügyvéd ezen szerződés aláírásával vállalja, hogy az általa átvett eredeti okiratot megőrzi és a fentiekben kikötött feltételek teljesülése esetén annak egy példányát Vevő részére átadja, további példányait pedig benyújtja az illetékes földhivatalhoz, egy példány pedig az eljáró ügyvédnél lévő ügyiratba kerül elhelyezésre. A letétbe kerülő bejegyzési engedély tekintetében a felek jelen szerződést letéti szerződésnek is tekintik.
23. Amennyiben jelen szerződés a meghatározott időpontban és módon nem teljesülne, úgy az átvett okiratokat az ügyvéd az eladó részére visszaszolgáltatja. Eladók tudomásul veszik, hogy jelen szerződés teljesítési határidejéig az általuk átadott nyilatkozatot nem kérhetik vissza és azokat az ügyvéd részükre nem adhatja át. Az okiratot őrző ügyvéd a jelen szerződéstől eltérő módon a nyilatkozat példányait nem használhatja fel és azok őrzését másnak nem engedheti át, továbbá a nyilatkozatok elvesztése vagy megsemmisülése esetén felel az ezzel összefüggésben felmerülő károkért.
24. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződést a szerződés hatósági jóváhagyását, a bejegyzési engedélyt a teljes vételár kifizetését követően az illetékes földhivatalba benyújtják.

III. Nyilatkozatok

25. Szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződést értékarányosnak tekintik, az Ingatlan vételára annak szerződéskötéskori állapotával és a helyben kialakult ingatlanpiaci árakkal arányos.

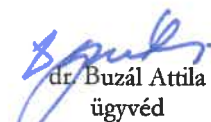
Zólyomi András
eladó1

Bárány Renáta
eladó2

Zólyomi Balázs
eladó3

Füzik Bence
vevő

Füzik Sándor
haszonélvező


dr. Buzál Attila
ügyvéd

DR. BUZÁL ATTILA
ÜGYVÉD
2091 Etyek, Kossuth u. 14.
T.: 06-20-982-1986
Adószám: 53731922-1-27

26. Eladók kijelentik, hogy az Ingatlan – az Ingatlan vételárának kifizetése napján - per-, teher- és igénymentes lesz, azokon Vevő korlátozásmentes tulajdonjogot szerezhet, ide nem értve a jelen szerződéssel alapított hasznélvezeti jogot.
27. Vevő és hasznélvező kijelentik, hogy egymással a Termőföld törvény 5. §-ában meghatározott közeli hozzátartozói viszonyban állnak. Vevő hasznélvező gyermeke.
28. Eladók tájékoztatják Vevőket, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 68/A. § (1a) bekezdésében foglalt alkalmazása alapján a földhasználati nyilvántartás adatai szerint a földrészletekre van bejelentett földhasználó. A földhasználó Zólyomi Andrásné (szül.: 1930. születési neve: Tóth Rozália) 2091 Etyek, Boti utca 10. sz. alatti lakos 2021. november 27. napján elhunyt.
29. Vevő és hasznélvező kijelentik, hogy tulajdonszerzésük, illetve a hasznélvezeti jog alapítása nem ütközik a mező –és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Termőföld törvény) tulajdonszerzést kizáró vagy korlátozó rendelkezéseibe.
30. Vevő kijelenti, hogy a Termőföld törvényben meghatározott elővásárlási joggal nem rendelkezik.
31. Vevő és hasznélvező jelen szerződés aláírásával nyilatkozik arról, hogy az adásvételi szerződésbe foglalt termőföld tulajdonszerzése – a már tulajdonába és hasznélvezetébe lévő föld területnagyságának beszámításával – a Földforgalmi tv. 10. § (2) bekezdésében meghatározott mértékű földszerzési maximumot nem éri el.
32. Vevő és hasznélvező jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, és vállalja, hogy a jelen szerződéssel megszerzett föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Termőföld törvény 13. § (3) bekezdését kivéve – más célra nem hasznosítja. (Termőföld törvény 13. § (1) bekezdése), ide nem értve a jelen szerződéssel alapított hasznélvezeti jogot.
33. Vevő és hasznélvező nyilatkozik arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása. (Termőföld törvény 14. § (1) bekezdése)
34. Vevő és hasznélvező nyilatkozik arra vonatkozóan, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. (Termőföld törvény 14. § (2) bekezdése)
35. Vevő és hasznélvező kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal (ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C. §).
36. Eladók, Vevő és hasznélvező kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, részükről a jogügylet megkötésének jogszabályi akadálya nincs, tulajdonszerzési korlátozás alá nem esnek.

IV. Egyéb rendelkezések'

37. Szerződő felek megállapodnak, hogy az Ingatlan birtoka átruházása az Ingatlan teljes vételára megfizetését követő 8 napon belül történik. Vevő a birtokbavétel napjától viseli az Ingatlan terheit, a kárveszélyt, szedi annak hasznait.
38. A szerződéskötéssel felmerülő költséget – ideértve az okirat szerkesztő ügyvéd munkadíját és az igazgatási szolgáltatási díjat - Vevő viseli.
39. Eladók szavatosságot vállalnak azért, hogy az Ingatlant per-, teher-, és igénymentesen adják a Vevő tulajdonába, azokon nem fog fennállni harmadik személy javára olyan jogosultság, amely a Vevőt a jelen szerződés alapján szerzett jogainak gyakorlásban akadályozná (jogszatosságot), ide nem értve a jelen szerződés 2. pontjában meghatározott vezetékJogot.

Zólyomi András
eladó1

Bárany Renáta
eladó2

Zólyomi Balázs
eladó3

Füzik Bence
vevő

Füzik Sándor
hasznélvező

dr. Buzál Attila
ügyvéd

DR. BUZÁL ATTILA
ÜGYVÉD
2091 Etyek, Kossuth u. 14.
T.: 06-20-982-1985
Jószám: 53731922-1-27

40. Kijelentik továbbá Eladók, hogy az ingatlan tulajdonjogával, használatával kapcsolatban fennálló tartozásuk (pl. adó, közműdíjak, stb.) nincs.
41. Eladók szavatosságot vállalnak azért, hogy az Ingatlan a jogszabályokban előírt tulajdonságokkal rendelkezik, az rendeltetésszerű használatra alkalmas, az Ingatlan rejtett hibájáról nincs tudomásuk (kellékszavatosság).
42. A szerződést megkötő felek egyidejűleg jelentek meg az okiratszerkesztő ügyvéd előtt a szerződés megkötésekor, aki nekik az ügylettel kapcsolatban az adó- és illetékjogi következményekre történő tájékoztatást megadta. Ezt követően Felek a jelen szerződést kifejezetten a fenti tartalommal kérték megszerkeszteni.
43. Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen szerződésben foglalt tényeket, adatokat eljáró ügyvéd a nyilatkozataik alapján rögzítette, azok valóságtartalmáért felelősséget vállalnak. Szerződő Felek kijelentik továbbá, hogy szerződési akaratukat annak megfelelően és csak azt, jelen ingatlan adásvételi szerződés teljes körűen tartalmazza, további biztosítékot nem kérnek, és nem adnak.
44. A pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben foglalt rendelkezések alkalmazása körében a Felek jelen szerződésen tett aláírásukkal hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd az ügyfél-átvilágítási intézkedések megtétele körében a személyi azonosító adataikat rögzítse, személyi azonosító okmányairól fénymásolatot készítsen.
45. Szerződő felek meghatalmazzák dr. Buzál Attila ügyvédet (2091 Etyek, Kossuth u. 14.) jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, az elővásárlásra jogosultak előtti képviselőtükkkel, a Fejér megyei Kormányhivatal (ideértve a mezőgazdasági igazgatási szervet és a földhivatali osztályt is) Etyek Község Jegyzője előtti eljárással. Szerződő felek ezen felül meghatalmazzák eljáró ügyvédet a külön íven megszövegezett vételi ajánlat elkészítésével és ellenjegyzésével. Az okiratot szerkesztő ügyvéd a meghatalmazást jelen szerződés ellenjegyzésével fogadja el.
46. Jelen szerződés kilenc példányban – köztük egy példány biztonsági okmányon – készült.

Szerződő felek jelen szerződést 1-46. pontig - annak elolvasása és értelmezése után - akaratukkal mint egyezőt helybenhagyólag írták alá, egyben kérik ügyvédi tényvázlatnak is elfogadni.

Etyek, 2024. július „31.”

Zólyomi András
eladó1

Bárany Renáta
eladó2

Zólyomi Balázs
eladó3

Füzik Bence
vevő

Füzik Sándor
haszonélvező

Szerkesztettem és ellenjegyzem:

Etyek, 2024. július „31.”

dr. Buzál Attila, ügyvéd,

KASZ: 36058205



DR. BUZÁL ATTILA
ÜGYVÉD

2091 Etyek, Kossuth u. 14.
T.: 06-20-982-1986
Adószám: 53731922-1-27

Közvetétel napja: 2024.08.14.

Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő első napja:

2024.08.15.

Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja:

2024.09.13.

E határidő jogvesztő.

Levétel napja: